

О. С. Кіндзюр

### Методологічний підхід до комплексної оцінки житлово-комунального господарства

*Досліджено проблеми оцінювання функціонування житлово-комунального комплексу та ефективності його модернізації. Виявлено, що наявні показники стану житлово-комунального господарства зосереджують увагу на зношеності житлового фонду, відображають стан розрахунків у галузі, кількість приладів обліку енергоносіїв, кількість створених об'єднань співвласників багатоквартирних будинків тощо. На нашу думку, вони є доволі розрізненими та не повно відображають ефективність діяльності житлово-комунальних підприємств з точки зору прибутковості, ділової активності, енергоефективності. Запропоновано систему показників для комплексного аналізу житлово-комунального господарства України, що враховують вісім груп показників, зокрема стан конкурентного середовища підприємств комунального комплексу, інвестиційну складову, соціальні аспекти, фінансові результати, а також інноваційний розвиток комунальної інфраструктури.*

*Ключові слова: житлово-комунальне господарство, паспорт житлово-комунального господарства, соціально-економічні показники стану житлово-комунального господарства.*

Якість житлового фонду та комунальних послуг у більшості регіонів України перебуває у незадовільному стані і не відповідає потребам і очікуванням населення, а також загальному обсягу фінансових ресурсів, що спрямовуються в цей сектор. Основна причина неефективності житлово-комунального господарства (далі ЖКГ), а підприємства комунальної інфраструктури України загалом і Західного регіону зокрема залишаються збитковими – це збереження неринкових принципів функціонування. У результаті в ЖКГ відсутні стимули для раціонального ведення господарства, зростання продуктивності праці, ослаблена мотивація енергозбереження, впровадження нових технологій, інвестицій у модернізацію виробництва. Рівень зносу об'єктів комунальної інфраструктури Західного регіону становить сьогодні в середньому 70% і, за прогнозами експертів, зростатиме, якщо не вжити важливих заходів, спрямованих на реформування галузі. Підприємства ЖКГ несуть значні втрати ресурсів при розподілі. Так, щорічні втрати теплової енергії складають у середньому 30%, витік і невраховані витрати води – 25%. При цьому вартість житлово-комунальних послуг для населення останнім часом значно зростала і продовжує зростати. Зростання тарифів на послуги суб'єктів природних монополій обумовлене, окрім вартості енергоносіїв, значним обсягом інвестицій в інфраструктуру, що здійснюються за рахунок тарифу. При цьому чинна система державного регулювання суб'єктів природних монополій, у тому числі за допомогою встановлення тарифів методами індексации та економічно обґрунтованих витрат, не стимулює належною мірою суб'єкти природних монополій скорочувати операційні витрати, підвищувати ефективність інвестицій.

Для залучення інвестицій у галузь необхідно насамперед оцінити наявний стан і потенціал модернізації об'єктів інвестування.

Питанням оцінювання та аналізу стану житлово-комунального господарства присвячені роботи таких науковців, як В. П. Полуянов [1], О. Д. Димченко [2], Т. М. Качала [3], О. А. Кириченко [4], В. О. Онищенко [5], на державному рівні ведеться спостереження за станом реформування галузі [6] та складаються паспорти ЖКГ у Міністерстві регіонального розвитку [7]. Дослідженням проблем підвищення ефективності ЖКГ шляхом його реорганізації та приватизації приділяли увагу іноземні науковці П. Джексон (Jackson, 2000) [8], Д. Паркер (Parker, 2007) [9-10], Д. Ньюбері (Newbery, 2003) [11].

*Мета статті: опрацювання теоретичних підходів і практичних рекомендацій щодо вдосконалення оцінювання стану ЖКГ та ефективності його фінансового*

забезпечення в умовах модернізації. Це, своєю чергою, дасть змогу забезпечити належний інструментарій оцінювання ефективності реформування ЖКГ з врахуванням альтернативних джерел фінансування.

Для оцінки динаміки змін у житлово-комунальному господарстві на державному рівні визначено низку індикаторів, що враховуються при складанні програм реформування ЖКГ. До таких індикаторів реформування житлово-комунального господарства належать:

- рівень зносу комунальної інфраструктури;
- кількість багатоквартирних будинків, що потребують капітального ремонту (у відсотках до загальної кількості);
- забезпеченість житлового фонду будинковими приладами обліку газу, води і тепла;
- частка приватних інвестицій у загальному обсязі інвестицій у модернізацію комунальної інфраструктури;
- частка приватних компаній, керуючих об'єктами комунальної інфраструктури на основі концесійних угод та інших договорів, від загальної кількості всіх організацій комунального комплексу;
- кількість ОСББ на тисячу жителів;
- обсяг простроченої кредиторської заборгованості підприємств житлово-комунального господарства;
- частка сімей, які отримують субсидії на оплату комунальних послуг.

На нашу думку, ці показники зосереджують увагу на соціальному ефекті, який приносить реформування ЖКГ, однак не зовсім повно відображають ефективність діяльності підприємств з точки зору прибутковості, ділової активності, енергоефективності тощо. Зарубіжні автори [8-11] наголошують передусім на рентабельності капіталу, інвестованого в житлово-комунальне господарство, а роль держави зводять до посередництва в процесі продажу об'єктів галузі більш ефективному власнику.

Підготовлений Міністерством регіонального розвитку Паспорт ЖКГ України у 2014 р. [7] свідчить про незадовільний результат реформування – показники за останні три роки не змінюються або погіршуються.

Так, площа аварійного житлового фонду у 2010 р. складала 5,1 млн кв. м (або 1,0%), у 2013 р. до категорії ветхих віднесено 46,9 тис. будинків (0,5% від загальної кількості житлових будинків країни), загальною площею 3,9 млн кв. м, у яких мешкає 95,5 тис. мешканців.

Ліфтове господарство у 2013 р. налічує близько 90,2 тис. ліфтів, з них 37,7% (або 34 тис. од.) експлуатуються понад 25 років, 5% (або 4,4 тис. од.) складають непрацюючі ліфти.

В аварійному стані перебувають 35,9% водопровідних мереж, які потребують заміни. Разом з тим нераціональні витрати та втрати питної води в зовнішніх мережах сягають 40,4%.

На підприємствах комунальної теплоенергетики близько 23% котлів і 15,7% мереж відпрацювали нормативні строки і потребують негайної заміни. Через аварійний стан мереж втрати теплової енергії в інженерних теплових мережах сягають 13,5%.

Житловий фонд будинків перших масових серій (60-70-х років забудови) складає близько 72 млн кв. м і потребує заміни або реконструкції. Фактично кожний четвертий міський житель проживає у житлових приміщеннях, які мають незадовільний технічний стан, низькі експлуатаційні якості та вичерпали свій експлуатаційний ресурс. На сьогодні кожен третій житловий будинок потребує капітального ремонту. Відбувається природне старіння житлового фонду. Якщо для капітального ремонту одного будинку необхідно мінімум 200,0 тис. грн, то для ремонту всього житлового фонду середньостатистичного міста – 300,0 млн грн. Тобто якщо на ці цілі з міського бюджету виділяється 5-6 млн грн у рік, то відремонтувати всі будинки в місті можна буде за 50-60 років.

Не надто успішною практикою виявилось оснащення будинків засобами обліку. Не можна вважати оптимістичну статистику встановлених систем (43% холодна вода, 15% гаряча вода, 38% тепло – за станом на 1 січня 2011 р.), крім цього не всі з них своєчасно вводяться в експлуатацію. За даними Мінрегіонбуду, на 1 січня 2014 р. показники забезпеченості приладами обліку погіршилися: з майже 175 тис. багатоповерхівок по всій Україні побудинкові лічильники холодної води мають лише близько 48 тис. (27%), гарячої води – трохи більше 8,5 тис. (5%), обліку теплової енергії та регулятори температури встановлено тільки в 31% багатоповерхівок.

Уперше кошти на технічне переоснащення в галузі були виділені в 2004 р. (475 млн грн), а 2010 р. на підтримку енергозбереження у ЖКГ з державного бюджету спрямовано 541 млн грн. Проте якщо додати кошти місцевих бюджетів, інвестиційні надходження, а також допомогу донорів і міжнародних програм, на енергозбереження в 2010 р. було спрямовано загалом 2,6 млрд грн. Загальна частка інвестицій у ЖКГ у загальному обсязі інвестицій за 2010 р. (189 млрд грн) становить лише 1%. У 2013 р. інвестиції у ЖКГ з Державного бюджету склали 2,3 млрд грн. В умовах зростаючого дефіциту бюджету на цей вид ресурсу розраховувати не доводиться.

Від початку 2011 р. у державі функціонувало 12 386 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), тобто 15,2% від кількості будинків, у 2013 р. їх налічувалось понад 16 тис. одиниць. Якщо врахувати, що за 12 років утворилося лише 20% ОСББ, то за таких темпів 100% функціонування таких товариств вдасться досягти через 60 років.

За даними галузевої статистичної інформації за станом на 01.12.2014 р. підприємства галузі отримали збитки у сумі 3,1 млрд грн. Найбільші збитки отримали підприємства комунальної теплоенергетики – 2,0 млрд грн і водопровідно-каналізаційного господарства – 0,8 млрд грн.

Області Західного регіону, а саме: Закарпатська, Івано-Франківська, Волинська, Львівська, Тернопільська, Рівненська, Хмельницька та Чернівецька отримали загальний збиток у розмірі 410 млн грн, співмірний зі збитками однієї Донецької області – 615,8 млн грн, або міста Києва – 319,9 млн грн.

Попри незначні порівняно з іншими регіонами сумарні збитки, негативним залишається той факт, що співвідношення прибутків і збитків наближається до позначки 1:100. Тобто на 1 гривню отриманих прибутків припадає 100 грн збитків. Це свідчить про неефективне управління підприємствами ЖКГ саме в Західному регіоні (середній показник по Україні 1:14).

Усе це є наслідком передусім неефективної тарифної політики в державі. Кредиторська заборгованість підприємств ЖКГ за станом на початок 2011 р. складає 18 млрд грн. Для порівняння, за станом на 1 січня 2010 р. кредиторська заборгованість становила 11,4 млрд грн. Отже, сума кредиторської заборгованості щорічно зростає на 30-40%. Так, заборгованість за 2013 р. збільшилась на 42,3%, або на 7,2 млрд грн і за станом на 01.01.2014 р. складає 24,2 млрд грн і продовжує зростати.

Загальна сума дебіторської заборгованості підприємств галузі збільшилась за 2013 р. на 415,0 млн грн (або на 3,1%) і за станом на 01.01.2014 р. складала 13,6 млрд грн.

Як бачимо, кредиторська заборгованість значно перевищує дебіторську і фінансування оборотних активів підприємств ЖКГ відбувається за рахунок короткострокової заборгованості. Ми вбачаємо у зростанні кредиторської заборгованості негативну тенденцію, оскільки навіть повернення усіх коштів від дебіторів не дозволяє розрахуватись підприємствам ЖКГ зі своїми зобов'язаннями, що призводить до зростання їх збитковості. Таким чином, кредитне фінансування діяльності видається не виправданим.

Для комплексної оцінки становища в комунальному комплексі регіону та враховуючи основні цілі та засоби досягнення його ефективності, нами

пропонується введення системи оцінки ефективності функціонування комунальної інфраструктури, яка враховувала б вісім груп показників, а саме: стан конкурентного середовища підприємств комунального комплексу, інвестиційну складову, соціальні аспекти, фінансові результати, а також інноваційний розвиток комунальної інфраструктури (табл. 1).

Ми пропонуємо оцінювати фінансові результати не лише за кількістю збиткових підприємств та обсягом їх збитків, а й за тенденцією та структурою кредиторської заборгованості. Важливою групою показників є структура фінансових потоків і джерел інвестиційних ресурсів ЖКГ. В умовах дефіцитності Державного бюджету роль приватних інвестицій і міжнародних фінансових інституцій у фінансуванні модернізації ЖКГ зростає. Так, характеристика фінансових потоків на модернізацію об'єктів комунальної інфраструктури має включати низку відносних показників, що відображатимуть наближення структури джерел фінансування ЖКГ до оптимальної – такої, де на передній план виходять позабюджетні кошти.

Вважаємо за доцільне розширити перелік показників якості та доступності комунальних послуг з врахуванням надійності та безпечності комунальних послуг, з одного боку, та енергоощадності, – з другого. Щодо доступності комунальних послуг, то, на нашу думку, варто відслідковувати індекси зростання розміру плати за житлове приміщення, енергоносії, інші комунальні послуги, оскільки надмірне зростання цін у ЖКГ призводить до соціальної напруги та негативного сприйняття реформ у галузі. Це питання набуває неабиякої актуальності останнім часом, оскільки відбувається різке зростання цін на комунальні послуги, а разом частки комунальних витрат у доходах сім'ї та відповідно кількості сімей, що потребують комунальних субсидій. Тому варто встановити граничні розміри цих показників на рівні середніх значень за останні 4 роки. Так, за даними Міністерства регіонального розвитку, було розраховано середні значення низку показників за 2011-2014 рр. Наприклад, середній індекс цін на послуги ЖКГ склав 1,18 – це при тому, що у 2011 р. він становив 111, у 2012 та 2013 рр. – близько 101, а у 2014 р. – аж 134,8. Частку комунальних витрат у доході сім'ї встановлено на рівні 22% – згідно зі шкалою Мінрегіону, розробленою для рівня доходів на одну особу, що становить два прожиткових мінімуми [6]. Кількість сімей, що користуються субсидіями, у середньому за 2011-2014 рр. становила 15%.

У таблиці 1 наведено перелік пропонованих показників і методик їх розрахунку, що дозволяють комплексно оцінити стан і тенденції розвитку ЖКГ.

Показники, що характеризують обсяги комунальних послуг, потрібно доповнити показниками енергоємності та продуктивності праці. Ці показники дозволять оцінити затратність комунальних послуг у розрізі виробничих факторів і виявити напрями економії ресурсів підприємств ЖКГ.

Показники конкуренції в галузі дозволяють оцінити концентрацію ринку, виділити частку природних монополій, олігополістичний сектор і частку комунальних послуг, що можуть надаватись в умовах вільної конкуренції її виробників. Показники структури ЖКГ за правами щодо управління і розпорядження майном дозволять порівняти ефективність унітарних і підприємств, переданих в оренду чи концесію.

Впровадження інновацій є запорукою модернізації ЖКГ, тому вкрай важливо здійснювати постійний моніторинг рівня впровадження інноваційних технологій, зокрема енергозбереження, у діяльність таких підприємств.

Галузь ЖКГ потребує оновлення та модернізації основних фондів, що, своєю чергою, диктує необхідність подальшого залучення приватних інвесторів. Необхідно впроваджувати ефективні форми економічних відносин на основі державно-приватних партнерств задля модернізації комплексу, збільшення кількості і якості надаваних послуг. Для підвищення ефективності інвестування бюджетних коштів у комунальну інфраструктуру необхідно поряд з такими інструментами, як довгострокові цільові програми, створювати спеціалізовані

Таблиця 1

Показники комплексної оцінки житлово-комунального господарства

Назва показника	Характеристика і розрахунок	Назва показника	Характеристика і розрахунок
<b>Показники, що характеризують фінансові потоки на модернізацію об'єктів комунальної інфраструктури</b>			
Відносна частка видатків бюджету на оновлення і модернізацію ЖКГ, %	Визначається як фактична частка витрат бюджету до планової (має скорочуватись)	Частка збиткових підприємств, %	Розраховується як співвідношення кількості збиткових підприємств до їх загальної кількості (близько 0)
Відносна частка засобів підприємств ЖКГ, %	Визначається як фактична частка коштів від підприємств ЖКГ до планової	Критерій фінансової стабілізації	Визначається як співвідношення кредиторської заборгованості до дебіторської заборгованості підприємств (близько 1)
Частка приватних інвестицій у загальному обсязі, %	Визначається як частка приватних інвестицій у загальному обсязі інвестицій у комунальну інфраструктуру	Індекс обсягу кредиторської заборгованості	Розраховується як співвідношення фактичного обсягу кредиторської заборгованості до бажаного (менше за 1)
Відносна частка позабюджетних засобів у загальних обсягах інвестицій	Визначається як фактична частка позабюджетних засобів до планової (має зростати)	Відносне скорочення обсягу кредиторської заборгованості	Розраховується як частка фактичного скорочення обсягу простроченої кредиторської заборгованості у бажаному скороченні (має наближатись до 1)
<b>Показники, що характеризують доступність придбання та оплати комунальних послуг</b>			
Індекс зміни розміру плати громадян за комунальні послуги	Граничне значення 1,18	Динаміка обсягів будівництва житлового фонду та комунальної інфраструктури, тис. м <sup>2</sup>	Площа житлового фонду і протяжність комунальних мереж
Критерій соціального захисту громадян, %	Розраховується як кількість сімей, які отримують субсидії до загальної кількості сімей у муніципальному утворенні у звітному році (до 15%)	Рівень благоустрою житлового фонду, %	Розраховується як відношення житлових приміщень, обладнаних усіма видами благоустрою, до загального числа житлових приміщень
Частка витрат на житлово-комунальні послуги в доході, %	Розраховується як сума витрат на ЖКП до загальної суми доходів у звітний період (до 22%)	Питома вага старого та аварійного житла	Розраховується як відношення старого та аварійного житла до загального числа житлових приміщень
Індекс зростання тарифів на житлово-комунальні послуги, %		Енергоємність виробництва, тис. кВт * год./тис. м <sup>3</sup>	Розраховується як відношення обсягу витрачання електроенергії (у натуральних показниках) до обсягу виробництва комунальної послуги
Індекс зростання споживчих цін, %		Продуктивність праці, тис. м <sup>3</sup> /ос.	Розраховується як відношення обсягу реалізації послуги до чисельності персоналу

Продовження табл. 1

Назва показника	Характеристика і розрахунок	Назва показника	Характеристика і розрахунок
<b>Показники, що характеризують надійність і якість комунальних послуг</b>			
Знос мереж (теплогостання, водопостачання, котельного устаткування тощо), %	Розраховується як відношення суми нарахованого за весь строк корисного використання обладнання зносу до первісної вартості обладнання	Концентрація на ринку, %	Визначається як відношення доходів 5-ти найбільших підприємств до загальних доходів підприємств
Відносне значення рівня зносу комунальної інфраструктури, %	Розраховується як відношення заданого рівня зносу комунальної інфраструктури до фактичного рівня	Критерій розвитку ринку послуг	Співвідношення кількості комунальних підприємств ЖКГ і приватних чи приватизованих підприємств
Рівень втрат енергоносіїв у мережах	Розраховується як відношення обсягу втрат до обсягу реалізації комунальних послуг	Частка підприємств, що діють на основі концесії	Співвідношення фактичної частки підприємств, що діють на основі концесії, до бажаної
Критерій аварійності	Розраховується як відношення кількості аварій на житлово-комунальних об'єктах і мережах муніципальної освіти у звітному році до попереднього року	Частка державного (комунального) майна, переданого в оренду, концесію, %	Розраховується як відношення вартості майна, переданого в оренду, концесію до загальної вартості майна підприємств ЖКГ
Рівень очищеності води, %	Показник розраховується як відношення об'єму води, пропущеної через очисні споруди, до загального обсягу виробництва води	Частка унітарних підприємств комунального комплексу, %	Визначається як кількість КП і ДП у загальній кількості підприємств різних організаційно-правових форм
<b>Показники, що характеризують інноваційний розвиток інфраструктури</b>			
Відносний рівень введення енергозберігаючих технологій	Розраховується як відношення фактичного рівня вводу енергозберігаючих технологій до базового рівня	Частка споживачів у житлових будинках, забезпечених доступом до послуги, %	Розраховується як відношення чисельності населення, що одержує комунальні послуги, до чисельності населення муніципального утворення
Частка витрат підприємств ЖКГ на технологічні інновації, %	Розраховується як відношення витрат на технологічні інновації до сукупних витрат організації ЖКГ	Забезпеченість приладами обліку, %	Розраховується як відношення обсягу послуг, реалізованих за приладами обліку, до обсягу реалізації послуг

Розробка автора.

інвестиційні фонди. У рамках цільових програм держава і приватний бізнес не можуть укласти інвестиційні угоди, внаслідок чого поділ ризиків і вигод здійснити вкрай важко. А функціонування інвестиційного фонду базується на фінансуванні конкретних проектів з розрахованою бюджетною ефективністю.

Результати ефективності регіональних програм з модернізації комунальної інфраструктури недостатньо оцінювати лише кількома параметрами, як це характерно для сучасних програм і концепцій. Необхідно ввести чіткі критерії оцінки, засновані на комплексному аналізі результатів реформ з модернізації інфраструктури.

Тому рекомендуємо при розробці програми модернізації ЖКГ впровадити методику оцінювання стану галузі та очікуваних результатів реформування, яка буде містити вісім груп показників. Ці групи включатимуть фінансові результати підприємств ЖКГ, структуру їх фінансових ресурсів, оцінку обсягів наданих послуг, прав власності на об'єкти майна ЖКГ, характеристику конкуренції в галузі. Окремим блоком слід виділити якість, доступність і забезпеченість комунальними послугами споживачів. На завершення варто оцінювати енергоефективність і впровадження інновацій в ЖКГ. У програмі мають бути визначені очікувані (планові) показники результатів реформування ЖКГ, а також граничні значення для групи показників доступності та вартості комунальних послуг. Такий детальний аналіз дозволить, з одного боку, виявити «вузькі місця» реформування, а з другого, – проводити постійний моніторинг виконання програми та її вплив на фінансовий стан ЖКГ, дотримання соціальних та екологічних стандартів, а також стимулювання інноваційного спрямування реформи житлово-комунального господарства України.

#### Список використаних джерел

1. Полюянов В. П. Організаційно-економічний механізм підвищення ефективності підприємств житлово-комунального господарства : автореф. дис. ... д-ра екон. наук: 08.06.01 / В. П. Полюянов ; Ін-т економіки промисловості НАН України. – Донецьк, 2005. – 29 с.
2. Димченко О. В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління : монографія / О. В. Димченко. – Харків : Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, 2009. – 356 с.
3. Качала Т. М. Житлово-комунальне господарство в системі міського комплексу / Черкас. держ. техн. ун-т. – К. : Наукова думка, 2008. – 416 с.
4. Кириченко О. А. Державна стратегія реформування житлово-комунального господарства України / О. А. Кириченко, В. С. Нотевський // Актуальні проблеми економіки. – 2011. – №4(118). – С. 63-70.
5. Онищенко В. О. Інвестиційне забезпечення розвитку альтернативної енергетики в умовах енергетичної залежності / В. О. Онищенко, С. П. Сівіцька // Економічний часопис-XXI. – 2014. – №9-10(1). – С. 34-37.
6. Паспорт житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс] / Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства. – 2014. – Режим доступу : [http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/1018/Pasport\\_2013.pdf](http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/1018/Pasport_2013.pdf)
7. Проміжні показники виконання державної програми реформування ЖКГ [Електронний ресурс] / Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. – 2012. – Режим доступу : [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=245340233&cat\\_id=244276429](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245340233&cat_id=244276429)
8. Jackson P. Managing public sector networked organizations / P. Jackson, L. Stainsby // Public Money & Management. – 2000. – 20(1). – P. 11-16.
9. Parker, D. Transaction costs, relational contracting and public-private partnerships, a case study of UK defense / D. Parker, K. Hartley // Journal of Purchasing and Supply Management. – 2003. – Vol.9. – No.3. – P. 97-108.
10. Saal D. S. Determining the contribution of technical, efficiency, and scale change to productivity growth in the privatized English and Welsh water and sewerage industry: 1985-2000 / D. S. Saal, T. Weyman-Jones, D. Parker // Journal of Productivity Analysis. – 28(1-2). – 2007. – P. 127-139.
11. Newbery D. M. Privatising Network Industries / D. M. Newbery // CESifo working paper. – 2003. – No. 1132. – P. 1-34.

#### References

1. Poluyanov, V. P. (2005). *Orhanizatsiyno-ekonomichnyy mekhanizm pidvyschennya efektyvnosti pidpryyemstv zhytlovo-komunal'noho hospodarstva* [Organizational-economic mechanism for increasing the efficiency the

- enterprises of municipal services*]. (PhD thesis., Institute of Industrial Economics of the NAS of Ukraine, Ukraine). [in Ukrainian].
2. Dymchenko, O. V. (2008). *Zhytlovo-komunal'ne hospodarstvo v reformatsynomu protsesi: analiz, proektuvannya, upravlinnya [Housing and communal services in the reform process: analysis, design, management]*. Kharkiv: O. M. Beketov National University of Urban Economy. [in Ukrainian].
  3. Kachala, T. M. (2008). *Zhytlovo-komunal'ne hospodarstvo v systemi mis'koho kompleksu [Housing and communal services in urban complex system]*. Kyiv: Naukova Dumka. [in Ukrainian].
  4. Kyrychenko, O. A., & Notevskyy, V. S. (2011). *Derzhavna stratehiya reformuvannya zhytlovo-komunal'noho hospodarstva Ukrayiny [Public strategy for reforming of housing and communal services of Ukraine]*. *Aktual'ni problemy ekonomiky – Actual Problems of Economics*, 118(4), 63-70. [in Ukrainian].
  5. Onyshchenko, V. O., & Sivitska, S. P. (2014). Alternative energy developing investment support in terms of energy dependence. *Ekonomichniy Chasopys-XXI – Economic Annals-XXI*, 9-10(1), 34-37.
  6. Ministry of Regional Development, Construction, and Communal Living of Ukraine (2014). *Pasport Zhytlovo-komunal'noho hospodarstva Ukrayiny [Passport of Communal Living of Ukraine]*. Retrieved from: [http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/1018/Pasport\\_2013.pdf](http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/1018/Pasport_2013.pdf) [in Ukrainian].
  7. Ministry of Regional Development, Construction, and Communal Living of Ukraine (2012). *Promizhni pokaznyky vykonannya derzhavnoyi prohramy reformuvannya ZKH [Intermediate indicators of the state program of communal living reforming]*. Retrieved from: [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=245340233&cat\\_id=244276429](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245340233&cat_id=244276429) [in Ukrainian].
  8. Jackson, P., & Stainsby, L., (2000). Managing public sector networked organizations. *Public Money & Management*, 20(1), 11-16.
  9. Parker, D. & Hartley, K. (2003). Transaction costs, relational contracting and public-private partnerships, a case study of UK defense. *Journal of Purchasing and Supply Management*, 9(3), 97-108.
  10. Saal D. S., Weyman-Jones, T. & Parker, D. (2007). Determining the contribution of technical, efficiency, and scale change to productivity growth in the privatized English and Welsh water and sewerage industry: 1985-2000. *Journal of Productivity Analysis*, 28(1-2), 127-139.
  11. Newbery, D. (2003). Privatizing network industries. *CESifo working paper*, 1132, 1-34.

**Kindzyur O. S. Methodological approach to complex evaluation of housing and utilities.**

*The quality of housing and utilities in most regions are in a poor condition and does not meet the needs and expectations of the population, and the total amount of financial resources allocated in this sector is insufficient. To assess the condition of the housing, the government uses the following indicators - the level of deterioration of municipal infrastructure; the number of houses that need major repairs; provision of housing with measuring equipment; number of condominiums per thousand of inhabitants; proportion of families receiving subsidies for utilities. The article elaborates the theoretical approaches and practical recommendations for improving the evaluation of the effectiveness of housing and financial support in terms of its modernization. This, in turn, will provide the appropriate tools of evaluating the effectiveness of reforming housing with taking into account alternative sources of funding. The existing indicators of condition of housing and communal services focus on the social impact of housing reformation, but do not fully reflect the performance of enterprises in terms of profitability, business activity, energy efficiency and more. The analysis of the current values of indicators shows the result of poor housing reform - for the past 3 years indicators did not change or became worse. In order to assess the complex situation in the municipal sector in the region, we proposed to introduce the integrated assessment of municipal infrastructure efficiency that includes eight sets of indicators, such as the competitive environment in the utilities sector; investment component, social aspects, financial results and innovative development of municipal infrastructure. We propose to evaluate financial performance by not only the number of loss-making enterprises and the amount of damages, but also analyze the trend and structure of their accounts payable. An important group of indicators is the structure of financial flows and the structure of investment resources. In terms of the deficit of the state budget, the role of private investment and international financial institutions to finance the modernization of housing sector increases. In our opinion, it is appropriate to expand the list of indicators of quality and availability of utilities sector, by adding the indicators of reliability and safety of utility services on the one hand, and energy saving - on the other. The evaluation of the efficiency of regional programs of modernization of municipal infrastructure cannot take into account only several parameters, as is typical for modern programs and concepts. It is necessary to introduce a clear assessment criteria based on a comprehensive analysis of the results of infrastructure modernization.*

*Key words: housing and utilities, housing and utilities passport, social and economic indicators of housing and utilities condition.*

*Kindzyur Ольга Семенівна – викладач Львівського техніко-економічного коледжу Національного університету «Львівська політехніка» (e-mail: kindzyurolga@ukr.net).*

*Kindzyur Olha Semenivna – Lecturer of the Lviv Technical and Economic College of the National University “Lviv Polytechnic” (e-mail: kindzyurolga@ukr.net).*

Надійшло 13.03.2015 р.